

UAB E.matavimai

Į.k. 305201437 / Velžio kel.14, LT-36110 Panevėžys / dobrovoliskiene.loreta@gmail.com / tel. 8-682-17955

METAI: 2025 OBJEKTO NR.: 24/ZSFP/KF-37

PASLAUGOS BYLOS NR.: ZSFP- 149670

**ŽEMĖS SKLYPO (KADASTRO NR. 6611/0005:0010;),
ESANČIŲ AURILIŠKIŲ G., BERČIŪNŲ K., PANEVĖŽIO SEN.,
PANEVĖŽIO R. SAV. FORMAVIMO IR PERTVARKYMO
PROJEKTAS**

PROJEKTO INICIATORIUS – SKLYPO KADASTRO NR.
6611/0005:0010 SAVININKAS

TURINYS

IVADAS.....	3
1. ESAMA BŪKLĖ.....	4
1.1. Žemės naudojimas.....	4
1.2. Gretimybės.....	4
1.3. Parengtų projektų apžvalga.....	4
2. PROJEKTO SPRENDINIAI.....	8
2.1. Planuojama žemės paskirtis ir naudojimo būdas	8
2.2. Ribos.....	8
2.3. Servitutai.....	8
2.4. Naudojimo apribojimai.....	8
2.5. Naudojimo reglamentai	9

ĮVADAS

Planavimo objektas - žemės sklypai, esantys Auriliškių g. 4 ir Auriliškių g., Berčiūnų k., Panevėžio sen., Panevėžio rajonas.

Planavimo iniciatorius – Sklypo, kadastro Nr. 6611/0005:0010, savininkai.

Projektas rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-10-17 įsakymu Nr. A-404 „Dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo“;
- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus nustatytais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti, 2024-11-18, Nr. TP.185-24-Ž;
- Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendruoju planu, patvirtintu Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2008-07-03 sprendimu Nr. T-154 ;
- NŽT Panevėžio skyriaus nustatytais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti, 2024-11-08, Nr. SFP-4848-(15.6.34 E);
- AB „Skirstymo operatoriaus“ inžinerinių tinklų išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2024-11-05 Nr. 149670/11-05;
- AB „Telia“ Panevėžio regiono išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2024-11-05 Nr. Nr. 241105;
- UAB „Aukštaitijos vandenys“ išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2024-11-06 Nr. Nr. 1.6-ŽP-R229;
- Panevėžio rajono Daukniūnų kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektu, patvirtintu 2000 m. balandžio 5 d. Panevėžio apskrities viršininko įsakymu Nr. 571ž ir jo papildymais;
- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu (Žin., 2013, Nr.76-3824); Lietuvos Respublikos žemės įstatymu (Žin., 1994, Nr. 34-620, Žin., 2004, Nr. 28-868);
- Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis patvirtintomis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. 3D-452/D1-513 (Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2019 m. gegužės 22 d. Nr. 3D-312/D1-309);
- Kitais teritorijų planavimą reglamentuojančiais teisės aktais.

Projekto rengimo tikslai:

- Rengti žemės ūkio paskirties žemės sklypo, kadastro Nr. 6611/0005:11, esančio Panevėžio r. sav., Panevėžio sen., Berčiūnų k., ir kitos paskirties žemės sklypo, kadastro Nr. 6611/0005:10, esančio Panevėžio r. sav., Panevėžio sen., Berčiūnų k., Auriliškių g. 4. formavimo ir pertvarkymo projektą, kurio tikslas - suformuoti įsiterpusį žemės sklypą ir sujungti su besiribojančiais žemės sklypais. kadastro Nr. 6611/0005:11 ir Nr. 6611/0005:10. Pradėjus rengti žemės sklypų formavimo pertvarkymo projektą, prie žemės ūkio sklypo kadastro

Nr. 6611/0005:11, suformuoti įsiterpusį žemės sklypą negalima nes urbanizuotoje teritorijoje įsiterpę sklypai prie žemės ūkio sklypo neformuojami. Taigi įsiterpęs žemės sklypas tarp Auriliškių gatvės ir esamo žemės sklypo kadastro Nr. 6611/0005:11 neformuojamas.

1. ESAMA BŪKLĖ

1.1. Žemės naudojimas

Nagrinėjama teritorija apima žemės sklypą, esantį Auriliškių g. 4, Berčiūnų k., Panevėžio sen., Panevėžio rajonas.

Žemės sklypo, kadastro Nr. 6611/0005:0010 savininkas – fizinis asmuo (A.N.)

Sklypui kadastro Nr. 6611/0005:0010 yra taikomi specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir apribojimai;

kodas 101- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)

kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).Kodas 109- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), kodas 121- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos

zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), Kodas 149- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Sklypui kadastro Nr. 6611/0005:0010 yra taikomi specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir apribojimai: 121-

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)

Žemės sklype, kadastro Nr. 6611/0005:0010 (plotas 0,2500ha), užstatyta teritorija sudaro - 0.0800 ha., sodas 0.1700.žemės naudmenų.

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą. Nagrinėjamoje teritorijoje nėra gamtos, nekilnojamojo kultūros paveldo objektų. Į sklypą patenkama iš esamos Auriliškių gatvės.

1.2. Gretimybės

Rengiamo projekto galiojimo ribai nustatyti 6 VĮ „Registru centras“ Nekilnojamojo turto registre registruotų kaimyninių nekilnojamojo turto objektai (žiūrėti 1 lentelę).

1 lentelė. Kaimyniniai nekilnojamojo turto objektai

EIL Nr.	Adresas	Objektas	Kadastro Nr. (Unikalus Nr.)	Pagrindinė tikslinė paskirtis ir būdas	Savininkas
1	Panevėžio r. sav. Panevėžio sen., Berčiūnų k. Auriliškių g. 2	Žemės sklypas	6611/0005:138	Kita; vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	FIZINIAI ASMENYS
2	Panevėžio r. sav. Panevėžio sen., Berčiūnų k.	Žemės sklypas	6611/0005:11	Žemės ūkio paskirties žemės sklypai; Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;	FIZINIS ASMUO

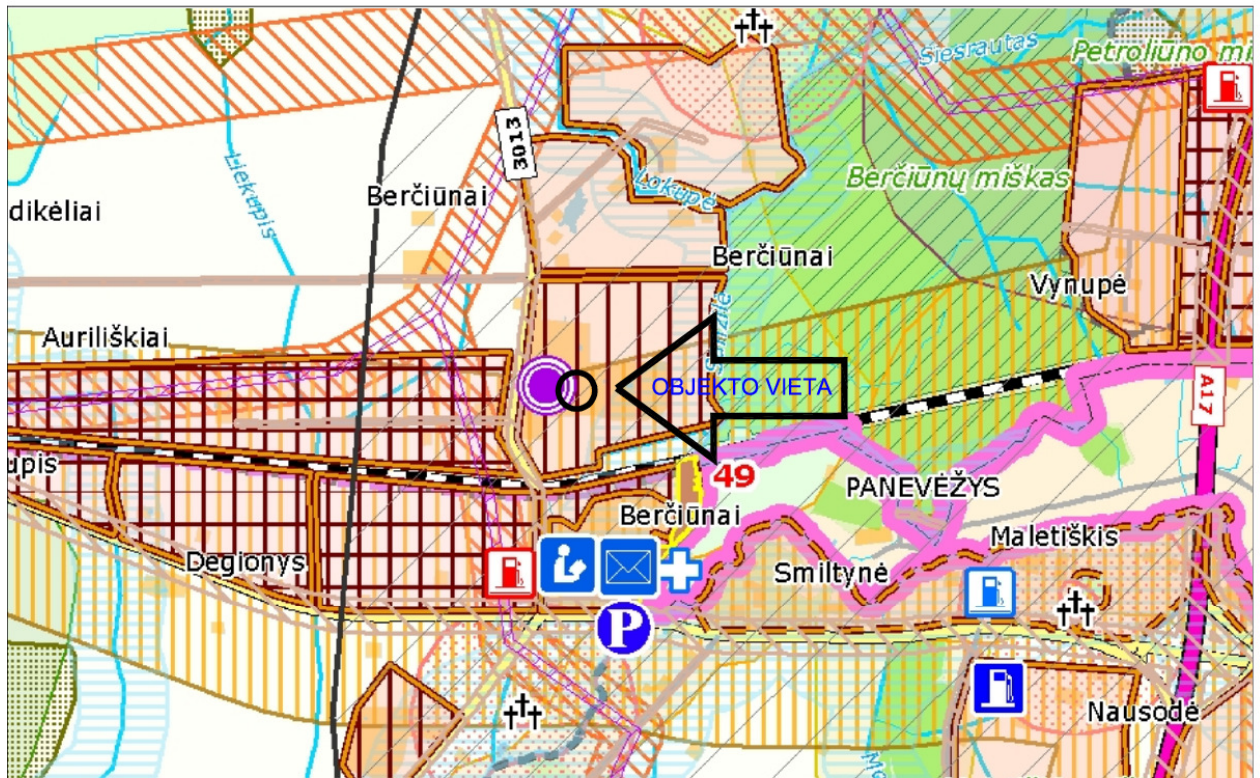
Vakarinėje pusėje pertvarkomi sklypai ribojasi su VŽF(Auriliškių gatve). Šiaurinėje ir rytinėje pusėse pertvarkomas sklypas ribojasi su nepaskirta valstybine žeme ir fiziniam asmeniui priklausančiu sklypu, kadastro Nr.6611/0005:11. Pietinėje pusėje su fiziniam asmeniui priklausančiu žemės sklypu, kadastro Nr. 6611/0005:138.

1.3. Parengtų projektų apžvalga

Vadovaujantis Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių grafine dalimi, planuojama teritorija yra Berčiūnų kaimo urbanizuotoje, intensyvios statybų plėtros teritorijos dalyje. Planuojamai teritorijai taikomi šie Panevėžio rajono teritorijos bendrojo plano tekstinės dalies sprendiniai:

- Gyvenamoji statyba gali būti plėtojama prie kompaktiškai apstatytų (gatvinio, savaiminio ar padriko tipo) kaimų jungiant naujai statomus kvartalus prie esamos inžinerinės infrastruktūros arba diegiant naują bendrą (kaimo ir naujai statomo urbanistinio darinio) inžinerinę infrastruktūrą;
- Užstatymo aukštingumas neturi būti didesnis kaip 3 a., užstatymo intensyvumo rodikliai neturi viršyti: gyvenamosios paskirties sklypams – 0, 4; negyvenamosios paskirties sklypams – 1, 2.
- Gyvenamosios statybos sklypų plotas turi būti ≥ 9 arai.

Ištrauka iš Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio



Statybų plėtros zonos

	Intensyvaus užstatymo >9 a
	Vidutinio užstatymo >15 a
	Mažo intensyvumo užstatymo >25 a
	Ekstensyvaus užstatymo >40 a
	Negyvenamos statybos
	Intensyvi rekreacinė statyba
	Rekreacinė statyba
	Specializuota žemės ūkio veikla - medelys
	Projektuojamas rekreacinis miškas
	Kapinių plėtrai rezervuojama teritorija
	Rezervuojamos visuomenės poreikiams viešo naudojimo poilsio teritorija

VEIKLOS APRIBOJIMAI

	Pakelės infrastruktūros plėtros zona
	Inžinerinės infrastruktūros koridorius
	Kultūros paveldo objekto apsaugos zona
	Naudingųjų iškasenų išvalgyta teritorija
	Naudingųjų iškasenų prognozė teritorija
	Teritorija, kurioje išplitę karstiniai procesai (nuo 5 iki 20 karstinių smėgdubų 100 hektarų plote)
	Vandens telkinių apsaugos zona
	Kelio sanitarinės apsaugos zona
	Sąvartyno apsaugos zona
	Nuotekų valymo įrenginių apsaugos zona

SPRENDINIAI

VEIKLOS PRIORITETŲ TERITORIJOS

Miškų ūkio paskirties žemė

	Ekosistemų apsaugos miškai
	Rekreaciniai miškai
	Apsauginiai miškai
	Ūkiniai miškai
	Valstybinės reikšmės miškai

Projektuojami plotai miškui įveisti

	plotas < 5 ha
	plotas >= 5 ha

Gamtinis karkasas

	Regioninio tarsisteminio stabilizavimo ašys (geoekologinės takoskyros)
	Rajoninio tarsisteminio stabilizavimo ašys (geoekologinės takoskyros)
	Rajoniniai ir svarbiausi vietiniai vidinio stabilizavimo mazgai ir juostos
	Regioniniai ir svarbiausi rajoniniai slėninės bei dubakloninės migracijos koridoriai
	Rajoniniai ir svarbiausi vietiniai slėninės bei dubakloninės migracijos koridoriai

SUTARTINIAI ŽENKLAI

Ribos

	Rajono savivaldybės riba
	Seniūnijos riba
	Kadastro vietovės riba
	Regioninio parko riba
	Projektuojama regioninio parko riba
	Projektuojama regioninio parko funkcinės zonos riba
	Valstybinio draustinio riba
	Natura2000 teritorijos riba

Seniūnijos centras

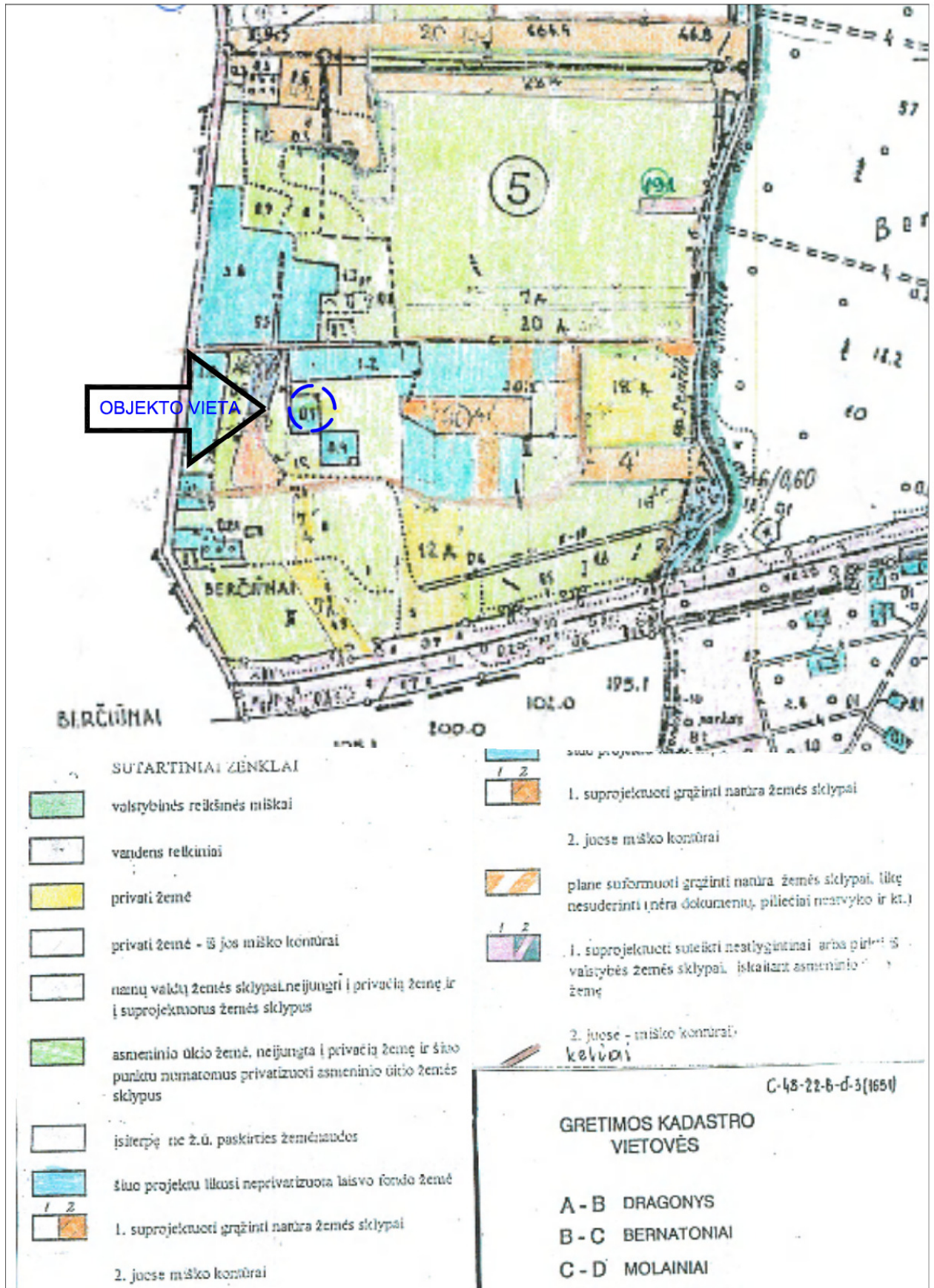
	Užstatyta teritorija
	Miškas
	Dirbama žemė
	Sodas
	Eksplatuojamas karjeras
	Ežeras, tvenkinys
	Upė, kanalas
	Kultūros paveldo objekto teritorija

SUSISIEKIMO SISTEMA

Keliai

	VIA BALTICA
	Magistralinis
	Krašto
	Rajoninis
	Vietinis
	Geležinkelis
	Siaurasis geležinkelis
	Esama degalinė
	Suprojektuota degalinė
	Slūdoma degalinė

Ištrauka iš Panevėžio rajono Daukniūnų kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto



PROJEKTO SPRENDINIAI

2.1. Planuojama žemės paskirtis ir naudojimo būdas

Projektavimo metu yra suformuotas vienas kitos paskirties įsiterpęs valstybinės žemės sklypas Nr.1 (plotas 260 m²) esantis Panevėžio rajono savivaldybėje, Panevėžio seniūnijoje, Berčiūnų kaime, Auriliškių gatvėje tarp žemės sklypo (kadastro Nr. 6611/0005:0010) ir Auriliškių gatvės. Suformuotas įsiterpęs žemės sklypas Nr.1 sujungiamas besiribojančiu žemės sklypu (kadastro Nr. 6611/0005:0010), esančiu Auriliškių g.4, Berčiūnų k., Panevėžio sen., Panevėžio rajonas. Prijungiamų žemės sklypų riba formuojama pagal esamą D_s kategorijos gatvę (Auriliškių gatvę), atsižvelgiant į gatvės raudonąsias linijas. Auriliškių gatvės kategorija bei raudonosios linijos nustatytos vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ Auriliškių gatvės kategorija yra pagalbinė gatvė (indeksas D_s), kurios paskirtis: srautų paskirstymas į smulkias teritorijas, privažiavimai prie atskirų statinių ir kitų objektų (4 lentelė. Pagrindinė susisiekimo linijų klasifikacija). Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ DS kategorija taikoma esamose urbanizuotose, kompaktiškai vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais pastatais užstatylose teritorijose ir senamiesčiuose. Formuojami sklypai bei Auriliškių gatvė yra urbanizuotoje, kompaktiškai vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais pastatais užstatytoje teritorijoje. Auriliškių gatvei taikoma D_s kategorija, kur minimalus atstumas tarp raudonųjų linijų ne mažiau kaip 5,0 m (nustatomas atstumas tarp raudonųjų linijų 6,0 m):

10 lentelė. Pagrindiniai gatvių techniniai parametrai

Eil. Nr.	Gatvės kategorija	Minimalus atstumas tarp gatvės RL ¹⁾	Projektinis greitis, km/h	Bendras eismo juostų skaičius		Eismo juostų plotis, m	Maksimalus išilginis nuolydis, %	Minimali horizontali kreivė, m
				Min	Max			
5.	D _s	5	20	1	2	2,50 ³⁾	12	10

sklypo Nr.1 pagrindinė tikslinė paskirtis- kita, naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (plotas- 260 m²).

Sklypo Nr. 2 pagrindinė tikslinė paskirtis- kita, naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (plotas- 2760 m²).

2.2. Ribos

Esamos kadastrinės žemės sklypo ribos formuojamos pagal gretimų sklypų kadastrinių sklypų ribas ir pagal Panevėžio rajono bendrąjį planą.

Sklypo Nr. 1 plotas - 260 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 1-2-5-6-7-1.

Sklypo Nr.2 plotas - 2760 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 1-2-3-4-5-6-7-1.

Sklypų koordinatės pateikiamos Projekto sprendinių erdviniuose duomenyse.

2.3. Servitutai

Projektuojamuose sklypuose servitutai nenumatomi.

2.4. Naudojimo apribojimai

Sklypo projektinis Nr. 1:

Kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), pažymėtas: 1-106.1 plotas 108 m²;Teritorija, kuriai taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga Nr. 100178002.

Kodas 149- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), pažymėtas 1-149.1, plotas 41 m²;

Kodas 101- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis, pažymėtas 1-101.1, plotas 12 m² Teritorija, kuriai taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga Nr. 100357747

Kodas 121- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) pažymėtas 1-121.1 plotas 104 m²;

Sklypo projektinis Nr. 2:

Kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), pažymėtas: 2-106.2 plotas 152 m²; Teritorija, kuriai taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga Nr. 100178002.

Kodas 149- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), pažymėtas 2-149.1, plotas 121 m²;

Kodas 109 -Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), pažymėtas 2-109.1, plotas 12 m²; Teritorija, kuriai taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga Nr. 100640462

Kodas 101- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis, pažymėtas 2-101.1, plotas 47 m²;

Kodas 121- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) pažymėtas 2-121.1 plotas 804 m²;

Kelio apsaugos zona pertvarkomiems sklypams nėra taikoma.

Pastaba. Naudojimo apribojimų (specialiųjų žemės naudojimo sąlygų) kodai nurodyti pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo pagrindu parengto naujo NTR teisės tipo klasifikatorių.

2.5. Naudmenos

Sklype projektinis Nr. 1:

Žemės naudmenas sudaro ariama -0.0104 ha. sodas- 0.0051 ha, užstatyta žemė- 0.0105 ha.

Sklype projektinis Nr. 2:

Žemės naudmenas sudaro ariama -0.0804 ha. sodas- 0.0383 ha, užstatyta žemė- 0.1573 ha.

2.6. Naudojimo reglamentai

Kitos paskirties žemės sklype formuojant užstatymą statiniai turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“). Planuojamoje teritorijoje statant (rekonstruojant) statinius vadovautis nurodytu teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimu (žiūr.

aiškinamojo rašto priedą „Projektinis siūlymas“), statybos techniniu reglamentu STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ ir kitais Lietuvos Respublikos teisės aktais. Santykiai su trečiaisiais asmenimis grindžiami Statybos įstatymo 6 str. 4 dalimi, LR Civilinio kodekso nuostatomis ir STR 2.02.01:2004 V-u skirsniu.

Statinių statybos riba planuojama ne mažesniu atstumu kaip 3,0 m nuo sklypo ribų. Priestatų iki 8,5m aukščio atstumas nuo sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 3 m. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukšto metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu (STR 2.02.09:2005 8 priedas). Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų numatomi pagal Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelę. Bendroju atveju planuojamoje teritorijoje projektuojamiems pastatams parenkamas I atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų priklausomai nuo jų atsparumo ugniai laipsnio. Techninio projekto stadijoje turi būti tikslinamas pastatų atsparumo ugniai laipsnis.

Įvažiavimas į sklypų ir išvažiavimas iš sklypų planuojamas iš esamos gatvės. Į sklypus proj. Nr. 1, Nr.2, įvažiavimas ir išvažiavimas planuojamas iš esamos Auriliškių gatvės. Suformuotas sklypas Nr. 1 bus prijungtas prie sklypo Nr.2 suformuojant vieną sklypą.

Galimas aprūpinimas inžineriniais tinklais būdas sprendžiamas techninio darbo projekto stadijoje, įvertinant esamą situaciją ir ekonominį naudingumą.

Inžinerinių tinklų, susisiekimo komunikacijų bei kitų objektų, kurių pagrindu nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, valdytojai, nustato sąlygas, kurių laikantis nurodytųjų specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų apsaugos zonose galima atlikti šiuos darbus: statyti pastatus ir įrenginius, sodinti medžius ir krūmus, melioruoti, drėkinti ir sausinti žemę, kasti ir lyginti gruntą. Be minėtų sąlygų, tinklų ir įrenginių apsaugos zonose vykdyti darbus draudžiama.

Planuojama teritorija nepatenka į komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonas.

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma veikla, kuriai būtų nustatytos sanitarinės apsaugos ir apsaugos zonos, nustatytos pagal 2019-06-06 LR įstatymą Nr.XIII-2166 „Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas“.

Buitinių atliekų šalinimas numatant atliekų kaupimą konteineriuose. Buitines atliekas privalu rūšiuoti. Pagal sutartį su komunaline įmone atliekos pridudamos atliekų tvarkytojams.

Pastaba. Dėl ŽPDRIS sistemos erdvinių duomenų suapvalinimo, projekte suprojektuotų žemės sklypų plotai ir koordinatės gali nežymiai skirtis su po projekto parengtų kadastrinių matavimų planuose nurodytais plotais ir koordinatėmis.